

Saksframlegg

Arkivnr. L33	Saknr. 2018/4008-2	
Utvalg	Utvalgssak	Møtedato

Saksbehandler: Geir Jøsendal

Orientering om klagesak - klage over vedtak om avvising av krav om ny oppmåling

Dokumenter i saken:

- 1 I Klage på vedtak om avvising - Advokatene Hovstad, Kvernød & Flatmo
grensegang/grenseoppmåling Slette
hyttefelt - gbnr 49/38
- 2 S Orienteringssak - Klage på vedtak om
avvising - grensegang/grenseoppmåling
Slette hyttefelt - gbnr 49/38
- 3 U Oversendelse til FM
- 4 U Oversendelse til Fylkesmannen - Klage på Fylkesmannen i Trøndelag
vedtak om avvising -
grensegang/grenseoppmåling Slette
hyttefelt - gbnr 49/38

Vedlegg

- 1 Klage på vedtak om avvising - grensegang/grenseoppmåling Slette hyttefelt - gbnr 49/38
- 2 Oversendelse til Fylkesmannen - Klage på vedtak om avvising -
grensegang/grenseoppmåling Slette hyttefelt - gbnr 49/38
- 3 Krav om ny oppmåling av eiendomsgrensene mellom gbnr 49/6 og gbnr 49/38 (Parsell av
gbnr 49/2)
- 4 Vedrørende grensegang/grenseoppmåling Slette hyttefelt - gbnr 49/6 i Midtre Gauldal
kommune

Ingress

Da det her dreier seg om en klagesak over et lovbundet vedtak, fremlegges saken for utvalget kun som orienteringssak. Klagen er av administrasjonen ferdig saksbehandlet iflg. fvl. § 33 og ekspedert til fylkesmannen for avgjørelse.

Saksopplysninger

Bakgrunn for saken – faktiske opplysninger

Klager – Slette Hyttefelt AS v/Harald Larsen - eier gbnr 49/38. Dette er et regulert hyttefelt – kalt Slette hyttefelt - som opprinnelig var del av gbnr 49/2. I forbindelse med at eierne av gbnr 49/2 hadde inngått avtale om å selge hyttefeltet, ble det 29.06.2016 rekvirert nødvendig oppmåling med sikte på fradeling og overskjøting, jfr. matrikkellovens § 7. Rekvirert var eiere og hjemmelshavere til gbnr 49/2, søstrene Marit og Maren Flatås v/advokat Anna Th Flatmo.

Oppmålingen fant sted over tre dager i november 2016. Foruten avtalte, nye grenser mellom gbnr 49/2 og arealet som skulle skilles ut som gbnr 49/38, ble grensene mellom 49/2 (og dermed senere 49/38) og de allerede etablerte hytteeiendommene som la innsluttet i de deler av 49/2 som skulle bli til 49/38 oppmålt. Gbnr 49/6 tilhørende Ola Haukdal er en slik hytteeiendom.

Ved oppmåling av grensene mellom 49/2 (senere 49/38) og 49/6 08.11.2016 møtte Marit Flatås med fullmakt fra medhjemmelshaver Maren Flatås og hjemmelshaver til 49/6, Ola Haukdal.

Eldre grensemerker etter datidens krav ble påvist av Flatås og Haukdal, som var enige om alle disse. Punktene ble innmålt v.h.a. GPS og nye grensemerker etter dagens krav ble etablert. Grensene mellom 49/2 (og dermed 49/38) og 49/6 var dermed oppmålt. Marit Flatås og Ola Haukdal har også signert protokollen for oppmålingsforretningen. Det fremkom ingen uenighet, og det ble ikke klaget over oppmålingen, hverken innenfor eller utenfor lovens klagefrist.

16.12.2016 ble nytt gbnr 49/38 tinglyst. 17.03.2017 ble hjemmelen til dette gbnr tinglyst overført til klager, Slette Hyttefelt AS. 03.10.2018 rekvirerte Slette Hyttefelt AS v/adv. Anna Th Flatmo ny oppmålingsforretning over grensene mellom 49/38 og 49/6. Det ble anført flere angivelige, materielle grunner for at grensene av 08.11.2016 muligvis ikke ble riktig oppmålt 08.11.2016.

I brev av 22.10.2018 avviste Midtre Gauldal kommune i medhold av Matrikkellovens § 35, 2. ledd kravet om ny oppmåling.

Det ble vist til at kommunen er kjent med at Ola Haukdal ikke er enig i at de grensene som ble oppmålt 08.11.2016 er feil. Det foreligger dermed en grensetvist mellom Slette Hyttefelt AS og Ola Haukdal som kommunen ikke har kompetanse til å avgjøre gjennom en oppmålingsforretning etter reglene i Matrikkelloven. I avvisningsvedtakets premisser henvises det til muligheten for så vel vanlig domstolsbehandling (fastsettelsesdom) som jordskiftesak (hvor retten både kan avsi fastsettelsesdom og evt. endre grensene, forutsatt opprettholdelse av verdibalansen mellom partene).

Slette Hyttefelt AS v/adv. Flatmo har 30.10.2018 klaget over avvisningsvedtaket. Da avvisning iflg. Matrikkellovens § 35, 2. ledd er å anse som ren lovanvendelse, dvs. ikke gjenstand for politisk, men kun rent faglig, rettslig skjønn, har administrasjonen fastholdt avvisningsvedtaket og ekspedert saken til fylkesmannen.

Vurdering

Kommunen er iflg. Matrikkellovens § 5a, annet ledd lokal matrikkelmyndighet. Kommunen er såle-des iflg. loven tillagt en rekke oppgaver, og kompetanse til å fatte enkelte typer vedtak, f.eks. om sammenføring til et gbnr av eiendommer som har samme eier og fremstår som en bruksenhet.

Hva loven derimot like klart ikke hjemler, er rett og plikt (kompetanse) for kommunene som lokal matrikkelmyndighet til å avgjøre privatrettslige tvister og uenighet om eiendomsgrenser, hva enten disse grensene er oppmålte eller ikke oppmålt. Dette er en oppgave lovgiver bevisst har overlatt til domstolene, både de alminnelige (forliksråd, tingrett osv) og de spesielle, dvs.

jordskiftedomstolene, som da også – gjennom jordskifteloven – i tillegg er tillagt såkalt rettsendrende kompetanse.

Rettstvister som avgjøres av domstolene er kostbare for partene. Hvor partene enten er enige eller hvor det er en realistisk mulighet for at partene vil forsøke å bli enige i løpet av en oppmålingsforretning, bør adgangen iflg. Matrikkellovens § 35a til å avvise krav om ny oppmålingsforretning derfor brukes med en viss forsiktighet. Men lovgiver har – gjennom ikke å inkludere meklings- (og slett ikke avgjørelses-)kompetanse for kommunene i Matrikkelloven – som sitt klare utgangspunkt valgt å la kommunene ta seg av det store flertall av tilfeller hvor det det hverken forekommer uenighet eller tvil, mens tvils- og tvistetilfellene som den store hovedregel er overlatt til domstolene.

I den konkrete saken vedr. Slette hyttefelt og grensene mellom 49/38 og 49/6 har administrasjonen derfor bevisst også unngått å gi uttrykk for egne synspunkt på selve realiteten. Like lite som det etter loven tilligger kommunen å mekle eller fatte vedtak om realiteten når partene ikke er enige, er det en kommunal oppgave å favorisere den ene part ved – eksplisitt eller implisitt – å ta stilling til større el. mindre deler av partenes pretensjoner. Å ta til følge en begjæring om ny oppmåling basert på en argumentasjon om angivelige materielle feil (realitetsfeil) ved den allerede foreliggende, omforente oppmåling, som rekvirentens motpart på sin side altså fastholder er materielt riktig, vil fremstå nett-opp som en slik stillingstagen i et privatrettslig tvistesporsmål som det kommunen helst bør unngå.

Det vises for øvrig til de vedlagte saksdokumentene.